

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 „Bleiche“, 4. Änderung „Erweiterung Lindaupark“ der Stadt Lindau (B)**

## **1. Lage und Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

Das rund 2,3 ha große Plangebiet liegt in zentraler innerörtlicher Lage, im Stadtteil Reutin. Seit dem Jahr 2000 befindet sich dort das Einkaufszentrum „Lindaupark“ mit den dazugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen. Die Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR plant als Eigentümer des Lindauparks die Erweiterung des Einkaufszentrums.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 "Bleiche". Dieser setzt für den Planbereich ebenso wie der Flächennutzungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" fest. In den nachfolgenden drei Änderungen wurden die Verkaufsflächen sowie der Sortimentsbereich konkretisiert bzw. ergänzt.

Um die geplante Erweiterung umsetzen zu können, ist die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Bleiche“ erforderlich.

## **2. Städtebauliche Planungsziele**

Der Lindaupark beherbergt Geschäfte aus diversen Sortimentsbereichen. Um das Sortimentsangebot an einem attraktiven Einkaufstandort weiterhin zu gewährleisten bzw. auszubauen, soll die bestehende Bruttogeschossfläche von rund 41.710 m<sup>2</sup> auf 45.525 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche soll von 12.500 m<sup>2</sup> auf 17.500 m<sup>2</sup> erweitert werden. Dabei teilen sich die Verkaufsflächen auf folgende Sortimentsbereiche auf:

Lebensmittel, Drogerie- und Parfümwaren, Optiker, Uhren und Schmuck, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften und Schreibwaren, Elektroartikel, Sportartikel, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel sowie Gastronomiebetriebe.

Neben der Erweiterung des Lindauparks ist für den Standort Lindaupark und dessen Umfeld eine Umgestaltung und neue Verkehrsführung vorgesehen. In direkter Nachbarschaft des Lindauparks wird das „Vier-Linden-Quartier“ mit Wohnnutzungen sowie einer gemischten Nutzung entstehen. Aus diesem Grund plant die Stadt die Umgestaltung und neue Verkehrsführung des Berliner Platzes, in Zusammenhang mit der nach Norden führenden Kemptener Straße. Diese wird im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung des Vier-Linden-Quartiers und im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen des Berliner Platzes ebenfalls geändert.

Aus der geänderten Verkehrsführung ergibt sich eine geänderte Zufahrtssituation im Lindaupark. Zukünftig wird ein Zufahren vom Berliner Platz in den Lindaupark nicht mehr möglich sein. Die Besucher des Lindauparks werden zukünftig über die Kemptener Straße über eine an der Nordfassade führende Zuwegung auf das Grundstück des Lindauparks geführt. Durch diese Änderung kann zum einen ein sicherer Verkehrsfluss gewährleistet werden und zum andern ergibt sich dadurch die Möglichkeit den Vorplatz des Lindauparks neu zu gestalten.

### **3. Planaufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigelegt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

### **4. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung des Bestandsgebäudes und der geplanten Fahrradstellplätze führt zu einem geringen Eingriff in die im Rahmen des Umweltberichtes untersuchten Schutzgüter. Der Eingriff konnte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau (B) durch die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zur Minderung des Eingriffs sind bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild Minimierungsmaßnahmen in Form von einer Ein- und Durchgrünung, einer Dachbegrünung, sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen.

Bezüglich des Artenschutzes wurden Begehungen des Vorhabenstandortes vorgenommen. Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

### **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Der Einwander 1 ist angrenzender Grundstücksnachbar und hat aufgeführt, dass ihm bei der Bepflanzung des Walls im Vorfeld zugesichert wurde, dass dieser durch Bäume und nicht mit Sträuchern wie die im Plan eingezeichneten Holunder bepflanzt wird. Ebenfalls wurde um eine entsprechende Wuchsklasse der zu pflanzenden Bäume gebeten.

Diesem Einwand konnte Rechnung getragen werden, da der Bebauungsplan bei der Bepflanzung des Walls gegenüber des Nachbargrundstückes eine Baumpflanzung vorsieht. Die im Plan eingezeichneten Holunder werden als Hochstamm und in der entsprechenden Wuchsklasse gepflanzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen acht Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Es wurden Anregungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen wie Versickerung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, zur möglichen marginalen Betroffenheit des Vorplatzes des Lindauparks durch ein extremes Hochwasser, zur geplanten Dachbegrünung, zur immissionsschutzfachlicher Begründung der technischen Möglichkeiten der Emissionsreduktion, zur Lage und Dimensionierung des geplanten Fahrradstellplatzgebäude, zur denkmalschutzrechtlichen Berücksichtigung des Hofgut Bleiche, zur Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher, zur Fassadenbegrünung und Reduktion des Versiegelungsgrads, zur vorgesehenen Verkehrsführung und verkehrlichen Anbindung des Lindauparks und der Apotheke am Berliner Platz, sowie zur Stellplatzproblematik an der Kemptener Straße im Bereich der bestehenden Postfiliale vorgebracht.

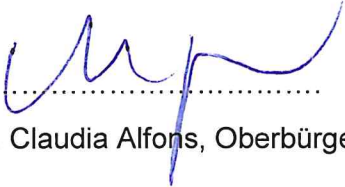
Die Einwände bzgl. der verkehrlichen Anbindung, der Ableitung des Oberflächenwassers, der Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Stellplatzthematik an der Kemptener Straße wurden bereits über diverse Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und entsprechend den gutachterlichen Bewertungen in der Planung berücksichtigt.

Die Einwendung bzgl. der Lage und Dimensionierung der geplanten Fahrradstellplatzgarage sowie die Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Hofgut Bleiche konnten abgewogen, da zwischen dem Planvorhaben Lindaupark und dem Gebäude Hofgut ein ausreichender baulicher Abstand besteht, der Bereich im Umfeld des Hofguts Bleiche bereits durch diverse bauliche Anlagen bebaut ist, sowie dass die geplante Fahrradstellplatzgarage eine Ein- und Begrünung erhält und im direkten Eingangsbereich des Lindauparks ebenfalls Fahrradstellplätze in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden.

## **6. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.05.2022 beschlossen.

Lindau, den 10.10.2022



.....

Dr. Claudia Alfons, Oberbürgermeisterin